

## Wo Retz am schönsten ist – Wohnhaus mit Garten in TOP Lage



**Objektnummer: 6891/289**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	99.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

T +43 664 242 20 62  
H 0664 2422062



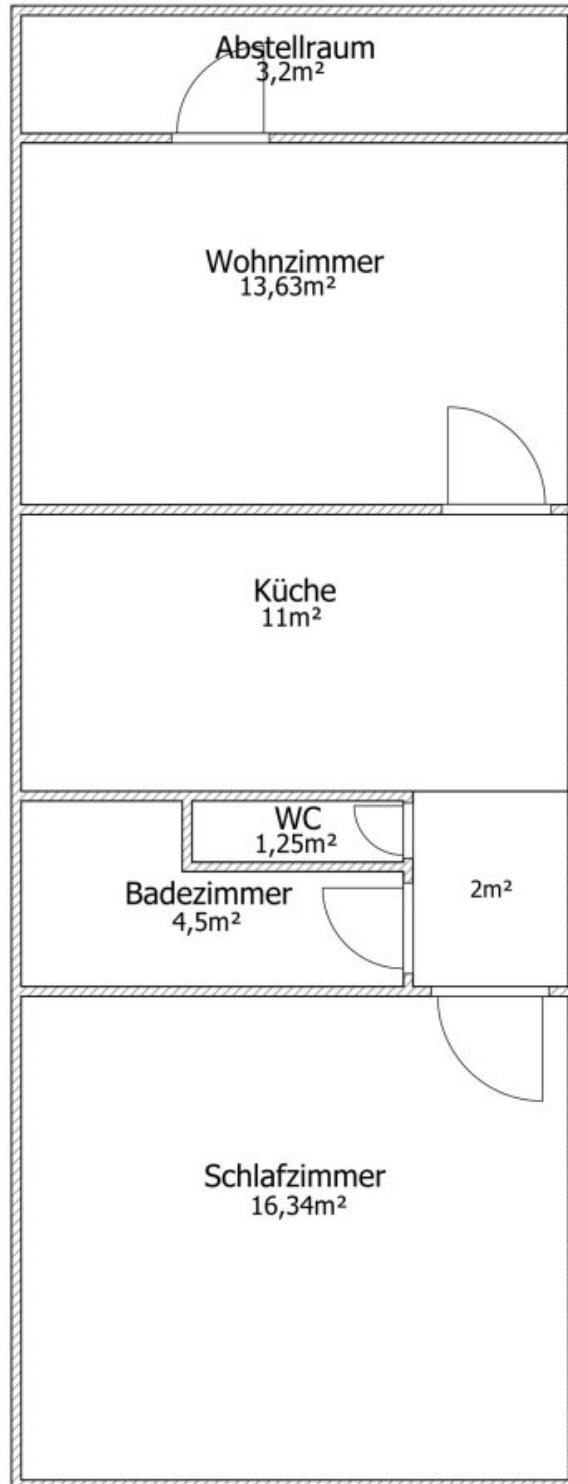


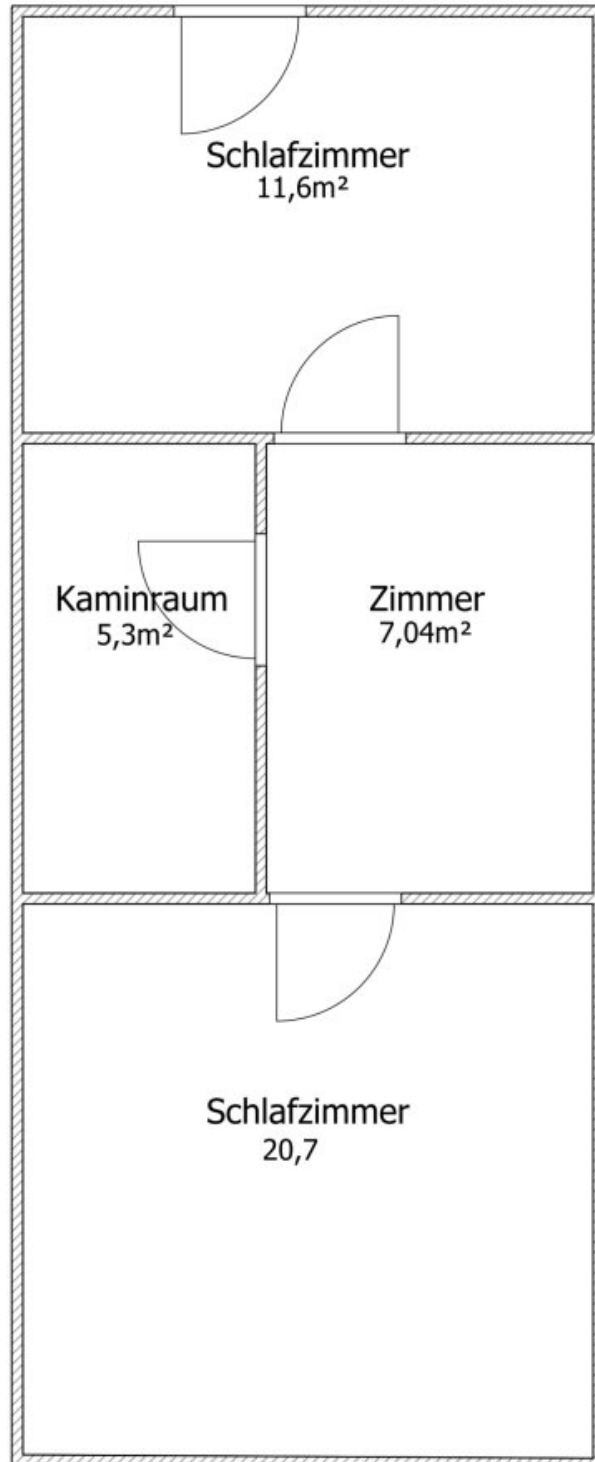












# Objektbeschreibung

## **Einfamilienhaus in Retz, 550 m<sup>2</sup> Grundfläche, ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Willkommen in der Weinstadt Retz! Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in ruhiger Lage *Am Anger* und bietet einen idyllischen Rückzugsort. Das Haus aus der Jahrhundertwende (Baujahr um 1900) überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, einen schönen Vorgarten und einen liebevoll angelegten Garten.

### **Eckdaten:**

- Grundstücksfläche: ca. 550 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt: ca. 89 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoss/Mansarde: ca. 39 m<sup>2</sup>
- Heizung: Gas-Zentralheizung mittels Heizkörper (Therme im Badezimmer)
- Baujahr: ca. 1900
- Lage: ruhige Seitenstraße „Am Anger“, Weinstadt Retz
- Besonderheit: Schöner Ausblick auf die Windmühle von der Mansarde
- Parkmöglichkeit: direkt vor dem Haus

### **Raumaufteilung – Erdgeschoss:**

- Kleiner Vorraum
- Küchenzimmer mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Abstellraum mit Abgang zu kleinem Keller
- Zugang vom Innenhof

### **Raumaufteilung – Obergeschoss / Mansarde (Zugang über Außentreppe im Innenhof):**

- Zwei helle Zimmer mit Ausblick auf die Retzer Windmühle
- Abstellraum

### **Außenbereich & Nebenräume:**

- Zwei Nebenräume (ideal als Lager, Werkstatt oder Hobbyraum)
- Durchgang zum ruhig gelegenen Garten – liebevoll gepflegt
- Vorgarten vor dem Haus – perfekt für Blumenliebhaber

### **Besonderheiten zur Nutzung:**

- Die **Einfahrt wird gemeinsam mit einem weiteren Eigentümer** genutzt, dessen Haus sich hinter dem angebotenen Haus befindet.
- Beide Liegenschaften haben **denselben Zugang über die Einfahrt** und der Innenhof **ist entlang der Häusergrenzen optisch getrennt. Sowohl die Einfahrt als auch der Innenhof sind grundbücherlich geteilt.**
- **Der Garten selbst ist nicht geteilt** und steht ausschließlich dem hier angebotenen Haus zur Verfügung.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Liegenschaft liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Retz – ruhig und dennoch zentrumsnah. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hauptplatz mit Gastronomie, Nahversorgern, dem Bahnhof sowie Schulen und medizinischer Versorgung. Die Windmühle von Retz, das Wahrzeichen der Region, liegt in Sichtweite und unterstreicht den einzigartigen Weinviertel-Charme dieser Immobilie.

**Kaufpreis:** EUR 99.500,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!